

TRIBUNALE DI TREVISO
AVVISO DI VENDITA
Fallimento R.F. 286/2014
PRIMO Esperimento di Vendita

Si rende noto che il giorno **25.07.2017** alle ore **10.00** presso lo Studio del curatore, dott. Roberto Cortellazzo Wiel, sito in Treviso, Piazza Rinaldi n. 4-5, avanti al curatore medesimo, si procederà alla vendita del seguente compendio immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

ooo

Lotto Unico: Compendio Immobiliare denominato “P.I.R.U.E.A. Area Mondial Lancenigo”.

Trattasi di un compendio immobiliare in corso di costruzione situato nel Comune di Villorba in Via Roma n. 46. Il P.I.R.U.E.A. autorizza un intervento edilizio ed urbanistico finalizzato alla realizzazione di un complesso residenziale, commerciale e direzionale.

Le porzioni immobiliari oggetto di vendita competitiva sono catastalmente identificate presso l’Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso:

*Catasto Terreni del Comune di Villorba, Foglio 14, mappale:

- n. 171 semin. arbor cl. 3 – ha 00.52.80 – Rendita dominicale euro 31,36 – Rendita agraria euro 20,45;
- n. 173 fabb. urb. da accertare – ha 00.00.36;
- n. 933 incolto prod. cl. U – ha 00.02.50 – Rendita dominicale euro 0,08 – Rendita agraria euro 0,03;
- n. 936 incolto prod. cl. U – ha 00.00.58;
- n. 939 semin. arbor cl. 2 – ha 00.08.25 – Rendita dominicale euro 7,03 – Rendita agraria euro 3,62;

*Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 4, mappale:

- n. 173 – D/1 – Rendita euro 136,34;
- n. 881 area urbana di mq 4.971;
- n. 883 area urbana di mq 24.889;
- n. 884 area urbana di mq 232;
- n. 885 area urbana di mq 74.

L’intervento edilizio in parola è autorizzato dai seguenti titoli:

- Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 15.07.2005 approvazione P.I.R.U.E.A.;
- Delibera Giunta Regione Veneto n. 3139 del 18.09.2005 approvazione P.I.R.U.E.A.;
- Convenzione del 7.02.2006 tra il Comune di Villorba e la fallita per l’attuazione del P.I.R.U.E.A.;
- Delibera Giunta Comunale n. 86 del 20.06.2011;
- Delibera Consiglio Comunale n. 43 del 28.09.2011.

Il P.I.R.U.E.A. prevede la riqualificazione dell’area mediante l’insediamento di una consistente volumetria residenziale (circa il 60% del totale) e direzionale (circa il 25% del totale), a fronte di un 15% destinato a commercio e pubblico esercizio (volume previsto 88.677,9 mc su di una superficie utile di 38.021 mq).

Scadenza Convenzione P.I.R.U.E.A. febbraio 2019.

Diritti e quote trasferiti: piena proprietà delle particelle catastali sopra indicate.

Prezzo base: euro 5.781.000,00.= (cinquemilionisettecentottantunomilaeuro/00).

Offerta minima di partecipazione all’asta: euro 4.335.750,00.=

(quattormilionitrecentotrentacinquemilasettecentocinquantaeuro/00).

Rialzo minimo: euro 10.000,00.= (diecimilaeuro/00).

Note: in merito al compendio in parola, si evidenzia quanto segue.

E' stata analizzata la disciplina urbanistica ed edilizia applicabile al compendio, verificando, in particolare, la possibilità di insediamento di una grande struttura di vendita, previo adeguamento/variante del PIRUEA vigente, risultando compatibili i parametri urbanistici e facendo salvo quanto già oggetto di perequazione e beneficio pubblico attuato in sede di PIRUEA. In tal senso la Curatela ha svolto Osservazioni alla prima variante al Piano degli Interventi (di adeguamento alla Legge Regionale n. 50/2012 sul commercio) del Comune di Villorba e l'Amministrazione ha accolto parzialmente le Osservazioni, confermando l'ammissibilità di insediamento di una grande struttura di vendita attraverso una variante al PIRUEA ed una verifica del beneficio pubblico e della perequazione; precisando poi i limiti di superficie ed ammettendo la possibilità di trasformare in commerciale un ulteriore 20% della Superficie Utile complessiva, sempre previa variante al PIRUEA, sia con il reperimento di ulteriori standard sia con il ricalcolo del beneficio pubblico (in tal senso la Deliberazione Consiglio comunale n. 22 del 22.05.2015).

Inoltre, la Curatela, per il tramite di proprio tecnico, ha avanzato all'Amministrazione comunale richiesta di parere preliminare riferita ad un progetto che prevede la costruzione di un volume a destinazione commerciale con superficie coperta totale pari a mq 10.000 (unica piastra commerciale per garantire un insediamento massimo di due attività commerciali con grandi superfici di vendita). Con comunicazione del 7.02.2017, a firma del Responsabile del Settore V Assetto e Utilizzo del Territorio del Comune di Villorba, l'Amministrazione ha precisato che dal punto di vista tecnico non vi sono motivi ostativi all'accoglimento della proposta di cui alla richiesta di parere preliminare, precisando però alcune prescrizioni ritenute opportune (in tal senso la citata Comunicazione).

Le "nuove" possibili ulteriori destinazioni dell'area di proprietà del fallimento si debbono considerare alternative e non sostitutive di quella originaria.

Il prezzo base assunto risulta quello indicato nella perizia integrativa elaborata dal perito.

ooo

La migliore identificazione e descrizione del compendio è rinvenibile nelle perizie di stima elaborate dal geom. Giorgio Granello di Treviso in data 22.05.2014 e 28.06.2016 (integrazione), agli atti della procedura. Alle stesse, inoltre, si rinvia per l'individuazione dei vincoli presenti sulle porzioni immobiliare poste in vendita. Si rinvia, inoltre, all'ulteriore documentazione messa a disposizione in apposita *data room*, accessibile previa richiesta alla curatela.

Gli interessati all'acquisto dovranno far pervenire la loro offerta entro e non oltre le ore 18.00 del giorno precedente a quello dell'asta, con le modalità di cui alle relative condizioni di vendita di seguito indicate.

La partecipazione all'asta implica il riconoscimento di aver preso integrale visione di (1) condizioni di vendita, (2) elaborati peritali agli atti della procedura, (3) titoli di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come riepilogate nelle perizie.

^^^

CONDIZIONI DI VENDITA

1. Condizioni generali

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, come descritto nelle perizie di stima predisposte dal geom. Giorgio Granello di Treviso e depositate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Treviso, alle quali si fa espresso riferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni,

ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nonché con le quote condominiali dovute per legge (ove previste). La partecipazione all'asta implica il riconoscimento di aver preso integrale visione delle perizie di stima e, più in generale, di aver piena e diretta conoscenza di ogni aspetto relativo al compendio immobiliare in vendita, nonché di averlo trovato conforme alle proprie esigenze e alle descrizioni indicate nelle perizie, con conseguente espressa rinuncia a qualsivoglia eccezione in caso di aggiudicazione.

La vendita è soggetta alle presenti condizioni e, per quanto non previsto, alle disposizioni della legge fallimentare e del codice di procedura civile.

Il compendio posto in vendita è nella disponibilità della procedura, libero da terzi. Ogni partecipante può chiedere di visionare anticipatamente il bene che sarà messo in vendita come "visto e piaciuto".

La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli di bonifica, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli oneri e le spese necessarie alle vulture, trascrizioni e cancellazioni sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Come anche gli oneri fiscali e le spese derivanti dalla vendita, nonché quelli per il rilascio dell'attestato di prestazione energetica (se necessario).

Si rammenta che per l'acquisto di immobili in pubblica asta non sono dovuti compensi per mediazione a terzi e/o commissioni.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.. Per l'accesso a tale forma di finanziamento, sarà possibile rivolgersi alle banche di cui all'apposito elenco reperibile presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Treviso.

2. Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte irrevocabili di acquisto redatte in carta legale con bollo da euro 16,00.= dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio dello scrivente curatore dott. Roberto Cortellazzo Wiel, sito in Treviso (TV), Piazza Rinaldi n.4-5, entro il termine dinanzi indicato e quindi entro le **18.00** del giorno **24.07.2017**.

Sulla **busta** dovranno essere indicate: (1) le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), (2) il nome del Giudice Delegato, dott. Antonello Maria Fabbro (3) il nome ed il numero della procedura e (4) la data di vendita. Nessun'altra indicazione (né il lotto per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposto sulla busta.

3. Contenuto delle offerte

L'offerta dovrà contenere quanto segue:

- a) le **generalità** dell'offerente complete di cognome e nome o ragione sociale, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente (o, se non disponibile, l'indirizzo email ordinario). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati

nell'offerta anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la **visura camerale** del Registro Imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale), ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese) dai cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita;

- b) i dati identificativi del **lotto** per il quale si presenta l'offerta, idonei a rendere inequivocabile la riferibilità dell'offerta;
- c) l'indicazione del **prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come "offerta minima di partecipazione all'asta" a pena di esclusione (si richiamano, per quanto compatibili, gli artt. 571 e 572 c.p.c.);
- d) l'espressa **dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima, del contenuto dell'avviso di vendita nonché dei titoli di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- e) la fotocopia del **documento d'identità** dell'offerente (in caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegato il documento d'identità del sottoscrittore dell'offerta in nome e per conto dell'ente; in caso di offerta a mezzo di procuratore, andrà allegata in originale ovvero in copia autenticata la procura e la fotocopia del documento di identità del procuratore);
- f) **due assegni circolari non trasferibili intestati al fallimento (Fallimento "Ceotto S.r.l. in liq.ne")**:
 - ▬ n.1 assegno per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di acquisto da parte dell'aggiudicatario e, viceversa, restituito all'offerente in caso di mancata aggiudicazione;
 - ▬ n.1 assegno per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese per il trasferimento del bene, che sarà, in caso di mancata aggiudicazione, restituito all'offerente.

4. Vendita senza incanto

Le offerte pervenute saranno aperte davanti al sottoscritto Curatore alla data ed ora indicate nell'avviso di vendita, e quindi alle ore **10.00** del giorno **25.07.2017**. Con l'apertura delle buste, si procederà all'esame delle offerte. In caso di pluralità di offerenti si svolgerà una gara informale al rialzo, con rialzo minimo non inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. I rilanci dovranno essere effettuati entro il termine massimo di un minuto dal precedente. In caso di offerte indicanti il medesimo valore, in assenza di rialzi o rinuncia dei partecipanti all'effettuazione della gara, il bene verrà aggiudicato al soggetto che per primo ha presentato l'offerta (la data e l'ora di ricezione dell'offerta verranno annotati sulla busta dal curatore al momento della presentazione). Ai non aggiudicatari verranno restituiti subito i depositi versati.

Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il curatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (si richiamano, per quanto compatibili, gli artt. 571 e 572 c.p.c.).

In caso di aggiudicazione, la vendita è sottoposta alla condizione unilaterale sospensiva di definitività di cui al combinato disposto degli artt. 107-108 L.F. nei successivi 10 giorni dal deposito del verbale di aggiudicazione, nei quali la procedura di vendita potrà essere riaperta nel caso di nuove offerte per il lotto

per un importo non inferiore al 10% del prezzo finale di aggiudicazione che dovessero essere recapitate al curatore entro il periodo sopra indicato con le modalità di cui al precedente punto 3. Tali nuove offerte di riapertura dovranno essere in carta legale con bollo da euro 16,00.= e dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio dello scrivente curatore dott. Roberto Cortellazzo Wiel, sito in Treviso (TV), Piazza Rinaldi n.4-5. Sulla busta dovranno essere indicate le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del Giudice Delegato, il nome ed il numero della procedura e l'espressa indicazione di "nuova offerta per riapertura asta".

In caso di riapertura della vendita, si terrà una nuova gara informale avanti il curatore esclusivamente tra il provvisorio aggiudicatario e il/i nuovo/i offerente/i, con modalità che saranno ivi determinate. A seguito di tale nuova gara informale, l'aggiudicazione si intenderà non più soggetta a condizione sospensiva unilaterale e quindi già consolidata.

In caso di consolidamento dell'aggiudicazione (sia per effetto del trascorrere dei 10 giorni dalla prima aggiudicazione senza riapertura della vendita, sia a seguito dell'esperimento della nuova gara informale tra il primo provvisorio aggiudicatario e i successivi eventuali nuovi offerenti), il pagamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro 60 giorni dalla data di vendita.

Tutte le spese dirette ed indirette necessarie al trasferimento, ivi comprese le imposte relative e conseguenti all'aggiudicazione, le spese notarili, le spese condominiali (ove dovute) ex art. 63 disposizioni di attuazione del codice civile, le spese per l'emissione dell'attestato energetico (ove dovuto) saranno ad esclusivo carico del definitivo aggiudicatario e dovranno da quest'ultimo essere versate alla procedura in via anticipata entro 5 giorni dalla data prevista dell'atto di compravendita, salvo conguagli a consuntivo e/o capienza del fondo spese versato.

Il trasferimento della proprietà avverrà entro 60 giorni dall'avvenuto versamento del saldo prezzo, per tramite di atto notarile da stipulare presso un Notaio del Distretto di Treviso a scelta del cessionario.

Entro 30 giorni del perfezionamento della vendita, il curatore richiederà al Giudice Delegato l'emissione del decreto di cancellazione/restrizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inerenti l'immobile definitivamente aggiudicato ex art. 108 secondo comma L.F., provvedendo poi entro 90 giorni dall'emissione del decreto alla loro cancellazione per conto del definitivo aggiudicatario per il tramite di agenzia specializzata incaricata dal curatore. Gli onorari dell'agenzia e le spese necessarie alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dovranno essere versate in via anticipata alla procedura prima della richiesta del decreto di cancellazione/restrizione, salvo conguagli a consuntivo e/o capienza del fondo spese versato.

Per ulteriori informazioni contattare il curatore fallimentare dott. Roberto Cortellazzo Wiel, Piazza Rinaldi n. 4-5, 31100 Treviso (telefono 0422/411352, fax 0422/546663, mail roberto.cortellazzowiel@studiozcw.it, pec f284.2014treviso@pecfallimenti.it).

Il curatore

dott. Roberto Cortellazzo Wiel